REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA D'ANNABA

DIRECTION DU LOGEMENT

CAHIER DES CHARGES

REALISATION DE 1000 LOGEMENTS PROMOTIONNELS AIDES (LPA)
NOUVELLE FORMULE
TRANCHE 2018

Mai 2018

ANNEXE I :

Cahier des charges définissant les prescriptions techniques générales applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé.

PREAMBULE :

Le logement promotionnel aidé, objet du présent cahier des charges, est destiné à des postulants éligibles à l'aide frontale de l'Etat conformément aux dispositions du décret exécutif n°10-235 du 26 Chaoual 1431 correspondant au 05 octobre 2010, modifié et complété, fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou pour la construction d'un logement rural, ou d'un logement individuel réalisé sous forme groupée dans les zones définies du Sud et des Hauts plateaux, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide.

Les promoteurs immobiliers en charge des programmes de logements promotionnels aidés sont tenus d'agir dans le strict respect des dispositions du décret exécutif n°10-235 du 26 Chaoual 1431 correspondant au 05 octobre 2010 susvisé, de l'ensemble des textes et procédures pris pour son application ainsi que les prescriptions définies dans le présent cahier des charges.

Article 1er : Le présent cahier des charges a pour objet de définir les prescriptions techniques générales applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé.

Article 02 : Les prescriptions techniques générales constituent des indicateurs de référence et un minimum de prestations que doit offrir le promoteur immobilier titulaire d'un projet de logements promotionnels aidés.

Les prescriptions techniques générales doivent servir de base pour l'élaboration des études d'architecture du projet et pour la fixation, par le promoteur immobilier, des prescriptions techniques particulières relatives à son projet.

Article 03 : Les prescriptions techniques ont pour vocation la production d'un habitat de qualité et la réalisation de logements répondant aux exigences locales et dotés d'éléments de confort. Les prescriptions techniques doivent permettre :

- la production d'un cadre bâti cohérent et harmonieux et en parfaite intégration avec le lieu d'implantation ;

- l'amélioration de la qualité architecturale et urbanistique ;

- l'introduction de la notion d'efficacité énergétique en intégrant le principe de la conception bioclimatique pour assurer une économie d'énergie ;

- la promotion, le cas échéant, de locaux à commercialiser librement

SECTION 1

DE LA COMPOSITION URBAINE

Article 04 : L'implantation du projet de logements promotionnels aidés doit être conforme aux prescriptions définies par les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme et les plans d'occupation des sols en vigueur.

Dans ce cadre, il doit être procédé, dans l'étude préliminaire, à l'analyse détaillée de l'environnement immédiat du projet, de manière à évaluer la nature et l'impact des contraintes et des spécificités pour en tenir compte dans la justification du parti architectural adopté dans la conception générale du projet.

Article 05 : L'architecture adoptée doit apporter les richesses et la diversité qui permettent de satisfaire, au mieux, les exigences des bénéficiaires en termes d'esthétique et de confort et faire du quartier un site agréable à habiter.

Article 06 : La notion de repère doit être toujours présente ; l'environnement urbain ainsi créé doit permettre à chacun d'identifier son lieu et de se l'approprier en tant qu'espace de vie.

Article 07 : En relation avec le maître de l'oeuvre, le promoteur immobilier doit, lors de la conception de son projet, veiller à :

- rechercher la notion de quartier en renforçant son intégration et ses espaces privés et en lui créant ses propres limites physiques et/ou virtuelles ;
- tenir compte de la qualité du bâti existant, dans son architecture, son organisation et son adaptation au contexte (contraste- intégration) ;
- valoriser l'espace extérieur en créant la relation entre le bâti et l'environnement immédiat.

Cette relation doit être clairement matérialisée par des espaces hiérarchisés.

Le promoteur immobilier doit rechercher et imprégner à son projet un caractère urbain propre.

Il doit prévoir des espaces de transition qui assurent le passage graduel de l'utilisation publique à l'utilisation privée.

La création d'espaces de convivialité au sein de l'îlot comme éléments d'accompagnement extérieurs aux logements en parfaite harmonie, doit être recherchée ;

- rechercher, selon la taille du projet, une variété et une richesse à travers une architecture, des traitements et des agencements différenciés par îlot et/ou par entité ;

- viser comme objectif à obtenir une architecture aboutie devant être perçue comme une réponse parfaitement concluante à une demande clairement dimensionnée et énoncée ;

Cette notion d'aboutie doit se traduire par l'agencement des éléments d'architecture qui dissuadent les occupants à procéder aux transformations des façades ;

- veiller à l'exploitation judicieuse et rationnelle de la morphologie du terrain pour une meilleure composition urbaine et architecturale ;

- rechercher à travers une conception adaptée, la meilleure intégration alliant l'optimisation des surfaces foncières et des implantations de projets à la richesse des formes et des volumes

- viser à rechercher des solutions permettant de répondre à une logique de réduction des besoins énergétiques ;

- prévoir, pour les besoins de fonctionnalité, et en harmonie avec le projet, des locaux à commercialiser librement et des équipements de proximité intégrés.

En complément de ces locaux, des parkings, des salles de sport et autres activités similaires peuvent être envisagés au niveau du sous sol des immeubles collectifs.

Article 08 : Les façades des immeubles doivent tenir compte dans tous les cas des orientations par rapport à l'ensoleillement et aux vents dominants.

Article 09 : Le traitement des façades doit dans tous les cas se référer à l'architecture locale en termes de matériaux, de traitement, de couleur, de forme et de représentation.

les matériaux doivent participer de manière significative au traitement des façades par leur texture, leur teinte, leur appareillage et leur mise en oeuvre.

Article 10 : La dimension et le traitement des ouvertures doivent tenir compte du niveau d'ensoleillement, selon l'orientation des façades et les autres facteurs climatiques.

Article 11 : Dans le but de concevoir un projet fini et harmonieux, il y a lieu en fonction de sa taille de :

- prévoir un aménagement extérieur de qualité, avec un mobilier adapté et des espaces verts en tenant compte dans leur composition des spécificités climatiques locales

- prévoir pour les voies d'accès et voies mécaniques, des revêtements adéquats. L'utilisation de l'enrobé à froid est interdite ;

- éviter l'interférence des circulations mécaniques avec les espaces réservés aux aires de jeu et aux piétons ;

- tenir compte, dans l'aménagement des espaces, des personnes à mobilité réduite ;

• prévoir des aires de jeux et de détente pour les trois âges (aire de jeux, espaces de convivialité, de rencontre et de détente) ;

• prévoir des surfaces de stationnement en nombre suffisant, à raison d'un véhicule par logement au minimum ;

• prévoir des abris pour les dépôts d'ordures ménagères de façon à éliminer toute nuisance visuelle et olfactive ;

• s'assurer que l'éclairage extérieur est conçu de façon à garantir une luminosité suffisante.

SECTION 2

DE LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Article 12 : Le logement promotionnel aidé peut être réalisé au sein d'immeubles collectifs selon la typologie du F2, F3 ou F4 dans l'ensemble des communes à l'exclusion de celles relevant des wilayas du Sud.

Toutefois, il peut être envisagé la réalisation de logements semi-collectifs dans les zones des Hauts Plateaux et le chef-lieu des wilayas de Sud.

Article 13: Comme référence, la répartition des logements par typologie devra se faire dans les proportions de 20%, au maximum pour les logements de type F2 de 50 m2 habitable, 50% au minimum pour les logements de type F3 de 70 m2 habitable et 30% au maximum de F4 pour une surface de 85 m2 habitable, avec une tolérance de plus ou moins 3%.

La répartition définitive par projet devra être appréciée localement, sans toutefois que les taux maximums de 20% pour le F2 et 30% pour le F4 ne soient dépassés.

Article 14 : Dans les communes relevant des wilayas du Sud, le logement promotionnel aidé sera réalisé sous forme « individuel groupé » sur des lots de 250 m2 au minimum, dans ce cas, le promoteur immobilier peut limiter son intervention à la réalisation de logements en clos et couvert et aux travaux de VRD, l'aspect extérieur des logements doit présenter un état parfait d'achèvement.

Article 15 : Outre les parkings au sous sol qu'il peut prévoir, le promoteur immobilier peut réaliser sur chaque projet, des locaux à commercialiser librement sur la quotité de 20 à 25% de la surface totale habitable des logements promotionnels aidés.

SECTION 3

DU LOGEMENT COLLECTIF ET SEMI-COLLECTIF

Sous-section 1

La conception architecturale

Article 16 : La conception des logements doit répondre au double objectif de la fonctionnalité et du bien être des occupants selon les exigences et les spécificités locales et culturelles du lieu d'implantation du projet tant sur le plan du mode de vie que du confort thermique et acoustique.

Article 17 : L'orientation des logements doit assurer l'ensoleillement du séjour, de la cuisine et en partie des chambres.

Article 18 : La conception doit être l'émanation d'une véritable recherche alliant l'originalité, l'innovation et le respect des éléments du site d'insertion. Il est obligatoire d'éviter la répétitivité des entités, si celle-ci n'est pas justifiée.

Article 19 : Des unités en îlots distribués par des rues doivent être privilégiées tout en veillant aux conditions et modalités de leur gestion et de leur appropriation.

Article 20 : La densité des bâtiments et leur gabarit doit être conforme aux dispositions prévues par les instruments d'urbanisme.

Article 21 : La conception sur vide sanitaire doit être évitée ; lorsque cette option est rendue nécessaire, il y a lieu de :

- prévoir des trappes de visite aux endroits appropriés;
- prévoir des grilles d'aération en nombre suffisant et surélevées de manière à éviter l'infiltration des eaux de ruissellement de l'extérieur ;
- réaliser les raccordements des eaux usées et vannes par l'intermédiaire de regards de chute sur la hauteur comprise entre le niveau du sol et la plate forme de l'ouvrage.

Les raccordements aux eaux usées et vannes réalisés à l'aide d'éléments sous forme de coude au niveau des vides sanitaires sont interdits.

Article 22 : Dans le cas des entrées surélevées par rapport au trottoir, l'accès à l'immeuble doit comporter une rampe d'accès n'excédant pas 4% de pente avec une largeur d'au moins 0.70 m destinée à l'usage des personnes à mobilité réduite.

Article 23 : L'aménagement des terrasses accessibles communes des logements collectifs est toléré, dans ce cas, l'architecte devra prévoir l'organisation et les adaptations nécessaires

. **Article 24 :** Dans le cas d'une conception offrant un recul par rapport au trottoir, l'espace intermédiaire peut être annexé aux logements du rez-de-chaussée.

Cet espace planté, doit être protégé par une clôture ajourée dont la partie en dur ne doit pas dépasser 60 cm de hauteur.

Article 25 : Le hall d'entrée de l'immeuble collectif doit être conçu en tant qu'espace d'accueil convenablement dimensionné en hauteur et en largeur ; l'accès à la cage d'escalier sous le pallier intermédiaire est interdit.

Article 26 : La porte d'accès à l'immeuble collectif doit être un élément ornemental doté d'un traitement décoratif adapté, ses dimensions doivent être en harmonie avec l'envergure et le traitement de la façade.

Article 27 : A l'étage, le palier de repos doit être distingué de l'espace de distribution des logements afin de doter ces derniers de dégagements nécessaires.

Article 28 : Le compartiment bas ou le rez-de-chaussée de l'immeuble constitue un espace social intégré. Il doit être favorisé, à ce titre, par une grande flexibilité, la communication, l'ouverture, la transparence et la richesse évitant l'anonymat par un traitement adéquat différencié de façon prononcée par rapport à celui de la partie haute

Le compartiment haut ou le corps de l'immeuble, composant les logements, doit offrir des espaces accueillants, ensoleillés, intimes et sécurisés.

Article 29 : Un traitement particulier de l'ensemble des soubassements doit être assuré afin d'éviter leur usure et salissure

Article 30 : Une attention particulière doit être accordée au traitement des parties communes des immeubles collectifs, notamment pour ce qui concerne:

- Le revêtement des halls et cages d'escaliers par des matériaux appropriés et de qualité ;
- l'installation des boites aux lettres à l'emplacement approprié ;
- la pose de rampe d'escalier de qualité agrémentant cette partie de l'immeuble ;

Article 31 : Les dimensions minimales à respecter pour les parties de circulation communes des logements collectifs sont :

DESIGNATION	DIMENSIONS
Largeur hall d'entrée :	3.50 m
Distance de la porte d'entée de l'immeuble à la première marche d'escalier ou l'arrivée de la place d'accès	4.50m
Largeur porte d'accès de l'immeuble	1.60 m
Largeur porte d'accès du logement	1.10 m
Largeur volet d'escalier	1.10 m

Sous-section 2

De l'organisation spatiale

Article 32 : L'organisation spatiale du logement doit être adaptée, autant que possible, au mode de vie local et répondre aux exigences des règlements techniques de la construction en vigueur.

Article 33 : La surface habitable minimum par type de logement est fixée à 50 m² pour le F2, 70m² pour le F3 et à 85 m² pour le logement de type F4.

Article 34 : Le coefficient K représentant le rapport entre la somme des surfaces habitables (SH) des logements et la surface construite (SC) ne doit pas dépasser 0,70. Par surface habitable, il est entendu, la surface mesurée de l'intérieur des chambres, de la cuisine ainsi que des salles de séjour, de bain et de toilettes, des espaces de dégagement et de rangement du logement à l'exclusion des surfaces du séchoir est des balcons, le cas échéant.

Par surface construite, il est entendu la surface mesurée de l'extérieur de l'immeuble et représente la somme des surfaces hors oeuvre de chaque palier à l'exclusion de la surface de la terrasse et le cas échéant du perron.

Article 35 : Chaque logement est composé des éléments suivants :

1- une salle de séjour ;

2- une (01), deux (02) ou trois (03) chambres ;

3- une cuisine ;

4- une salle de bain ;

5- une salle de toilettes (WC) ;

6- un espace de dégagement ;

7- volumes de rangement ;

8- un séchoir.

Article 36 : Les surfaces intérieures nettes des éléments (1à7) de l'article 35 ci-dessus constituent la surface habitable du logement.

Article 37 : Les espaces fonctionnels du logement doivent être totalement indépendants et avoir une communication directe avec le hall de distribution.

La conception doit optimiser l'utilisation des espaces par un agencement judicieux en optimisant les espaces communs, en limitant les aires de circulations et en évitant les espaces résiduels.

Il est nécessaire de pouvoir isoler la partie susceptible de recevoir des visites de celle réservée à la vie intime du ménage.

Article 38 : Certains espaces doivent être prévus et conçus en fonction des besoins liés aux us et coutumes de la localité tout en répondant à la logique fonctionnelle des espaces et de leurs articulations.

Sous-section 3

De la répartition des espaces

Article 39 : La salle de séjour doit être disposée à l'entrée, pour permettre un accès visiteur direct, sans passer par des espaces réservés à la vie intime du ménage. Sa surface doit être comprise entre 18 à 20 m².

Article 40: La surface de la chambre doit être comprise entre 12 à 14 m². Le rapport de ses dimensions et la disposition des ouvertures doivent permettre un taux d'occupation optimum.

Article 41 : En plus de ses fonctions habituelles, la cuisine doit offrir la possibilité de prise des repas, sa surface est de 10 à 12m².

Article 42 : La surface minimale de la salle de bain est fixée à 4m². Elle doit être équipée d'une baignoire de dimension standard.

Article 43 : La surface minimale de la salle de toilettes est fixée à 1.5 m². Elle doit être conçue de manière à ne constituer aucune gêne quant à son fonctionnement.

Article 44 : Sauf contraintes particulières, les salles d'eau doivent disposer d'un éclairage et d'une ventilation naturels et peuvent être prévues dans un seul espace, dans le cas de la réalisation d'un logement de type F2.

Article 45 : La surface des dégagements ne doit pas être inferieure à 10% de la surface habitable du logement.

Les dégagements doivent assurer le rôle de distribution et participer au maximum à l'animation intérieure de logement en évitant les couloirs étroits.

Article 46 : La surface en plan des rangements à prévoir est de l'ordre de $1m^2$, hormis les rangements de la cuisine.

Article 47 : Un séchoir d'une largeur minimale de 1.40 m doit être prévu en prolongement de la cuisine.

Tout en permettant un ensoleillement suffisant, il doit soustraire le linge de la vue de l'extérieur Cet espace peut être, éventuellement, exploité en tant qu'espace fonctionnel annexe de la cuisine.

Article 48 : Lors de la conception, le promoteur immobilier doit s'assurer que le rapport entre la longueur et la largeur de la salle de séjour, des chambres et de la cuisine, est adapté de manière à assurer le maximum d'utilisation et de rentabilité de l'espace défini.

Dans ce cas, le rapport largeur sur la longueur doit être au minimum de l'ordre de 0.75.

Article 49 : La hauteur minimale nette sous plafond est de 2.90 m.

Article 50 : Les dimensions des ouvertures et notamment celles des fenêtres sont à adapter aux conditions climatiques propres à chaque région du pays.

Sous-section 4

Des équipements des logements

Article 51 : Les prescriptions fixées ci-après dans la présente section, constituent les minima requis en matière d'équipement du logement.

Article 52 : La cuisine doit être équipée par :

- une paillasse de $(2.50x0.60)\ m^2$ et 0.90 m de hauteur constituant le volume sous potager, aménagé en placard avec porte ouvrant vers l'extérieur ;

- Un évier incorporé à la table de travail, un robinet mélangeur et une pré-installation pour le chauffe bain.

Article 53 : La salle de bain doit être équipée d'une baignoire de 1.4 m de longueur au minimum avec robinet mélangeur et douchette et un lavabo avec robinet mélangeur.

Un siège à l'anglaise ou cuvette à la turque suivant le mode de vie local équipé d'une chasse d'eau, doit être installé au niveau de la salle de toilettes.

Article 54 : Une Pré installation pour le chauffage à gaz avec évacuation des gaz brulés et aération doivent être prévues au niveau des dégagements.

Article 55 : Une Pré installation pour machine à laver constitué d'un robinet d'arrêt et d'un système d'évacuation avec siphon, doit être prévue au niveau du séchoir.

Article 56 : Un compteur divisionnaire d'eau doit être prévu au niveau de chaque logement.

Article 57 Les équipements sanitaires qui sont à prévoir dans chacun des espaces cités ci-dessus doivent être conçus et exécutés conformément au DTR E.8.1

Article 58 : Les canalisations des plomberies doivent être distinctes pour les eaux usées, les eaux vannes et les eaux pluviales. Elles peuvent aboutir à un égout unique notamment dans le cas de réseau unitaire.

Les eaux pluviales doivent être évacuées par des canalisations appropriées, en évitant les évacuations sur les façades directement.

Une ventilation dite primaire est installée en partie haute de chaque descente conçue et exécutée conformément au DTR E.8.1 et au DTR relatif aux travaux de VRD.

Article 59 : L'installation électrique doit être exécutée suivant les règles de l'art avec du matériel de qualité exigée. Les travaux d'électricité doivent être conformes aux :

- DTR E10.1 « travaux d'exécution des installations électriques des bâtiments à usage d'habitation »

- règlements, recommandations et exigences de la protection civile ;

-règlements, recommandations et exigences de la SONELGAZ ;

Chaque espace devra recevoir au minimum les équipements suivants :

Pour la salle de séjour :

- 01 ou 02 point lumineux (1DA + 1SA) ou 1 DA ;
- 03 prises de courant avec terre (P+T) ;
- 01 prise d'antenne collective de TV.

Pour les Chambres

- 01 point lumineux SA ;
- 02 prises de courant ;
- 01 prise d'antenne collective dans la chambre principale (chambre des parents).

Pour la Cuisine

- 01 point lumineux SA au plafond ;
- 01 réglette de 0.60 avec prise + T au dessus de la paillasse ;
- 03 prises de courant avec terre (P+T).

Pour la Salle de bain

- 01 point lumineux SA ;
- 01 étagère et glace au dessus du lavabo ;
- 01 réglette applique avec prise.

Pour la salle de Toilettes

- 01 point lumineux SA.

Pour le Dégagement

- 01 ou 02 points lumineux SA ou VV selon la conception.

Pour le Séchoir

- 01 point lumineux avec hublot étanche ;
- 01 Pré installation pour machine à laver.

Pour les espaces extérieurs, en plus des dispositions à prévoir pour les réservations de fourreaux pour passage des câbles téléphoniques et autres réseaux, la conception des réseaux et équipements extérieurs doit être conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Article 60 : La menuiserie doit être exécutée avec des matériaux de qualité, suivant les règles de l'art ; les dispositions pour un réglage et une mise en place parfaite sont exigées. La menuiserie extérieure peut être exécuté en aluminium, PVC ou en bois.

Dans tous les cas, le type du matériau utilisé doit répondre à l'ensemble des exigences techniques en matière de résistance, de comportement, de durabilité, d'étanchéité à l'air et à l'eau, et de performances thermiques et acoustiques.

Les portes d'entrée aux logements doivent répondre à l'impératif de sécurité anti-intrusion, par le type de matériau, de scellements et du système de fermeture.

Article 61 : Les menuiseries doivent être réalisées conformément aux :

- DTR.E.5.1 pour la menuiserie bois ;

- DTR.E.5.2 pour la menuiserie métallique ;

- Règles et normes internationales liées aux autres types de menuiserie proposée

Article 62 : Quatre (4) gaines techniques doivent être prévues et réalisées selon les normes en vigueur ; elles abritent les installations relatives à l'alimentation en Eau, Gaz, Electricité, Téléphone et câble T.V.

Une gaine pour évacuation des gaz brûlés du chauffe-bain et deux (2) aérations en partie haute et en partie basse, exécutées conformément au DTR.C.3.3.1, doivent être prévues au niveau de la cuisine.

En cas d'absence d'ouverture, donnant directement sur l'extérieur, pour les salles de bain et de toilettes, une gaine d'aération conçue conformément au DTR.C.3.3.1 doit être prévue.

Article 63 : L'étanchéité des toitures terrasse, toitures inclinées, des espaces humides et espaces du logement annexes extérieures, doit être conçue en prévoyant toutes les dispositions pour une exécution conforme aux règlements et normes en vigueur.

Elle doit être conçue et exécutée conformément au document technique DTR E 4.1.

Article 64 : Les revêtements des sols doivent être exécutés comme suit :

- Les espaces habitables, en dalles de sol céramiques, ou tout autre revêtement de qualité équivalente.

- Les parties communes en carreaux de granito mono couche poncés, lustrés et de qualité supérieure dans un parfait état de finition ;

- Les marches et contremarches des escaliers seront réalisées en granito de qualité supérieure.

L'ensemble de ces travaux seront conçus et exécutés conformément au DTRE 6. 3

Article 65 : Un placage de carreaux de faïence devra être prévu sur toutes les faces vues du potager de cuisine et prolongé sur une hauteur de 1.20 m sur les parois verticales au dessus de la paillasse, ainsi que sur la partie réservée à la cuisinière.

Le plan de travail de la paillasse de la cuisine doit être prévu en marbre ou tout autre matériau de qualité similaire.

Le placage en carreaux de faïence de la salle de bain doit être exécuté sur une hauteur de 1.80m, sur les quatre faces.

Des plinthes en faïence sont posées au bas de chaque face intérieure de mur et de chaque cloison.

L'ensemble de ces travaux seront conçus et exécutés conformément au DTR E 6. 3.

Article 66 : Les soubassements des parties communes doivent se distinguer par un traitement particulier permettant d'éviter usures et salissures, en produits céramiques, mignonnette ou peintures spéciales.

Ces travaux seront conçus et exécutés conformément au DTR E 6. 3.

SECTION 4

DU LOGEMENT INDIVIDUEL REALISE SOUS FORME GROUPEE

Sous-section 1

la conception architecturale

Article 67 : Les formes urbaines et architecturales des constructions réalisées en « individuel groupé » au titre des logements promotionnels aidés doivent s'inspirer des formes traditionnelles locales et respecter les exigences actuelles des usagers.

Article 68 : Outre leur couleur, les éléments de façade doivent être puisés des références locales.

Article 69 : Les parois extérieures des constructions doivent être conçues et réalisées pour recevoir un ensoleillement minimal, réduire les déperditions thermiques, exploiter l'éclairage naturel et assurer le confort, notamment en termes d'acoustique et d'aération.

Il est recommandé d'orienter les constructions selon l'orientation Nord/Sud, de sorte que les façades Est et Ouest disposent de parois mitoyennes, les fenêtres orientées Ouest et Est, doivent être réduites à la superficie minimale permettant un éclairage et une aération suffisants.

Article 70 : Des dispositions architecturales et techniques inspirées du patrimoine local, doivent être observées dans la conception et le traitement des espaces couverts destinés à la circulation piétonne permettant la création de zones d'ombres, de coupe-vent et la réduction de la surface d'exposition des murs extérieurs. Leur positionnement dans le tissu urbain doit être judicieusement étudié.

Article 71 : Les ruelles piétonnes donnant accès aux habitations , doivent être rationnellement dimensionnées, ombragées. Le traitement du sol peut être réalisé à partir d'un lit de sable ou de pierres plates ou tout autre revêtement local.

Sous-section 2

De l'organisation spatiale

Article 72 : L'organisation spatiale doit s'inspirer du mode de vie local et s'inscrire dans le cadre des règlements techniques de la construction en vigueur.

Article 73 : Les constructions doivent être réalisées sous forme « individuel groupé » sur des parcelles de terrains d'une superficie de 250 m 2 au minimum. Les limites extérieures de la parcelle devront être protégées par une clôture adaptée au contexte local.

Article 74 : La surface construite hors oeuvre au sol, de chaque construction ne doit pas être inferieure à 110 m 2, hors surface du patio, le cas échéant.

Article 75 : Les constructions peuvent être réalisées en clos et couvert, avec une terrasse accessible protégée par un mur réalisé en bordure d'une hauteur n'excédant pas deux mètres (2m).

Il est entendu par clos et couvert, le parfait achèvement de la plate forme du logement en béton, de la cage d'escalier pour l'accès à la terrasse, des façades, de l'étanchéité, de la menuiserie extérieure, du mur de clôture et des VRD tertiaires avec l'ensemble des branchements de l'AEP, l'assainissement, l'électricité et du gaz, le cas échéant.

Article 76 : Lorsque le mode de vie local et l'harmonie architecturale l'exigent, les constructions peuvent être dotées d'un patio ou disposer de toiture sous forme de coupole.

SECTION 5

DES DISPOSITIONS COMMUNES

Sous section 1

Système constructif

Article 77 : Le recours à la production nationale des matériaux, produits et composant, doit être le choix prioritaire du promoteur immobilier, tout en veillant au respect des normes de qualité en vigueur. Le recours à l'utilisation des matériaux locaux, plus adaptés pour une architecture locale, est recommandé.

Article 78 : Quelque soit les choix arrêtés, le système adopté et les matériaux utilisés doivent répondre parfaitement aux normes et règlements en vigueur en matière de sécurité, stabilité, résistance, durabilité et aux conditions de confort thermique et d'acoustique.

Article 79 : La structure porteuse en maçonnerie chainée est fortement recommandée dans les wilayas du Sud, compte tenu des données sismiques et climatiques de la région.

Ce système est constitué par la maçonnerie en brique , en pierres naturelles ou en moellons avec un chainage horizontal et vertical.

Article 80 : Quelle que soit la nature du système porteur choisi, des dispositions particulières relatives à l'isolation des matériaux doivent être observées au niveau des wilayas du Sud.

Dans tous les cas, le type du matériau utilisé doit répondre à l'ensemble des exigences techniques en matière de résistance, de comportement, de durabilité, d'étanchéité à l'air et à l'eau, et de performances thermiques et acoustiques.

Article 81 : Pour la mise en Œuvre, les prescriptions techniques fixées par voie règlementaire doivent être respectées, notamment les dispositions règlementaires prévues aux documents techniques règlementaires (DTR) relatifs aux règles de construction et de calcul des maçonneries.

Sous section 2

Des normes de confort thermiques et acoustiques

Article 82 : Les logements doivent être conformes aux dispositions réglementaires contenues dans le DTR C.3.2 portant « règles de calcul des déperditions calorifiques » et le DTR.C.3.4 portant « règles de calcul des apports calorifiques

Les logements doivent satisfaire aux vérifications des valeurs limites des déperditions calorifiques en hiver et aux valeurs limites d'apport solaire en été.

Article 83 : Le niveau sonore ne doit pas dépasser 38DB (A) pour les pièces habitables et 45 DB (A) pour les pièces de service pour des niveaux de bruit d'émission ne dépassant pas :

- 86 DB (A) pour les locaux d'habitation ;
- 76 DB (A) pour les circulations communes, caves et autres ;
- 91 DB (A) pour les locaux à usage autre que ceux cités précédemment.

Pour les bruits extérieurs aux bâtiments à usage d'habitation et conformément au décret exécutif n° 93-184 du 27 Juillet 1993, il est prévu de prendre 76 DB (A) pour la période diurne et 51 DB (A) pour la période nocturne.

Les logements doivent être conformes aux dispositions réglementaires contenues dans le DTR C.3.1.1.

Sous section 3

Du logement témoin

Article 84 : Un logement témoin doit être réalisé conformément à l'ensemble des prescriptions techniques particulières relatives au projet, arrêtées en conformité avec les prescriptions techniques générales prévues ci-dessus.

Article 85 : Le logement témoin constitue le modèle à faire visiter aux souscripteurs au projet.

Article 86 : Le logement témoin de type collectif doit être réalisé dès l'achèvement de la structure du premier bâtiment.

Article 87 : L'aspect extérieur du logement témoin de type individuel réalisé en « clos et couvert » doit être totalement fini dès l'achèvement de la structure du premier logement.

Article 88 : Le logement témoin doit faire l'objet de réception par le directeur de wilaya chargé du logement ou de son représentant. La réception du logement témoin est consignée dans un procès-verbal signé par le directeur du logement ou son représentant et le promoteur immobilier.

Article 89 : Le logement témoin une fois réceptionné constitue le modèle à faire visiter à tout souscripteur désireux de constater de visu la qualité du logement fini qu'il occupera après achèvement des travaux.

ANNEXE II

Cahier des charges portant engagement du promoteur immobilier à la prise en charges de spécificités techniques particulières ainsi que des conditions d'exécution du projet de logement promotionnel aidé .

Identification du promoteur immobilier :

Je soussigné [nom et prénom(s) / raison sociale] ....adresse/siège social .... , agissant en qualité de .... m'engage à réaliser le projet de .... logements promotionnels aidés situé à .... , conformément aux spécificités techniques générales et particulières et aux dispositions contenues dans le présent engagement.

I - SPECIFICITES TECHNIQUES PARTCULIERES AU PROJET

I - 1 CONSISTANCE PHYSIQUE:

Le projet est constitué de …… logements promotionnels aidés et une surface construite de ………. M² réservés à la réalisation de ……. locaux à commercialiser librement. La quotité des surfaces des locaux à commercialiser librement représente .... pour cent de la surface totale habitable des logements promotionnels aidés.

I – 2 DESCRIPTIF ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES LOGEMENTS

Le promoteur immobilier s'engage au respect du descriptif et des caractéristiques techniques des logements et de l'ensemble des parties communes et équipements, tels que figurant dans le dossier technique du projet ainsi qu'ils ont été présentés par le promoteur immobilier et acceptés par le comité technique de wilaya, et conformément :

- Aux spécificités techniques particulières au projet établies selon les prescriptions techniques générales détaillées par corps d'état.

- A la fiche technique du projet comportant l'ensemble des renseignements relatifs à l'assiette foncière, au nombre de logements aidés, leur typologie et leur surface ainsi qu'à l'identification de la quote-part par nature d'affectation selon leur nombre et la surface par destination (locaux à commercialiser librement, parkings au sous-sol….).

La description des éléments composant le logement de type LPA sont détaillés selon une fiche descriptive jointe en annexe ; ce modèle ainsi renseigné doit être obligatoirement annexé au contrat de vente sur plan (VSP

II – CONDITIONS D'EXECUTION DU PROJET

II-1 DELAI DE REALISATION DU PROJET

Les délais de réalisation sont fixés à ………………..mois, à compter de la date de délivrance du permis de construire.

II-2 EXECUTION DES TRAVAUX ET QUALITE DES MATERIAUX

Le promoteur immobilier s'engage à ce que tous les travaux de réalisation du projet soient exécutés selon les règles de l'art conformément aux descriptifs et aux documents graphiques approuvés ainsi que les normes techniques en vigueur.

Les matériaux et produits devront satisfaire aux normes et conditions fixées par les catalogues nationaux homologués par voie réglementaire.

Toute modification qui viendrait diminuer l'une des qualités du logement, sauf accord écrit du directeur de wilaya chargé du logement, et la Caisse Nationale du Logement (CNL) informée, peut constituer une cause de résiliation.

II-3 DEMARRAGE DES TRAVAUX

Le Promoteur immobilier s'engage à entamer les travaux de construction du projet au plus tard un (01) mois après l'obtention du permis de construire, et à assurer sa réalisation dans les délais pour lesquels il s'est engagé.

Un procès-verbal de démarrage des travaux est établi avec un représentant de la direction de wilaya chargée du logement, à la diligence du promoteur immobilier. L'appréciation de l'avancement des travaux et du respect des délais est opérée par la direction de wilaya chargée du logement.

II-4 CONTRATS D'ETUDES, DE TRAVAUX ET DE CONTROLE DE LA CONSTRUCTION

Le promoteur immobilier s'engage à contracter, à ses frais, un ou plusieurs marchés d'études, de travaux, de suivi et de contrôle technique de la construction avec des partenaires qualifiés.

La prestation relative au contrôle technique de la construction sera acquise auprès de l'organisme de contrôle technique de la construction (CTC) et la convention y afférente devra prévoir, outre l'aspect relatif à l'approbation des plans et le "suivi chantier", la remise, trimestriellement, d'un rapport attestant que les travaux sont réalisés selon les normes parasismiques en vigueur. Un exemplaire de ce rapport sera transmis périodiquement par le promoteur immobilier au Directeur de wilaya chargé du logement.

Le promoteur immobilier est également tenu de contracter durant toute la durée du projet, une convention particulière de contrôle des travaux avec un bureau d'études agrée.

Des exemplaires des contrats contractés par le promoteur immobilier avec cocontractants, le maitre d'oeuvre, le CTC, le ou les entreprises de réalisation et le bureau d'études chargé du suivi sont notifiés au directeur de wilaya chargé du logement

Une attestation justifiant de l'existence des copies des contrats au niveau de la direction locale du logement et transmise à l'agence de wilaya de la CNL au moment de l'établissement, par le promoteur immobilier, de la première échéance de paiement.

II-5 CESSION DES LOGEMENTS

Le promoteur immobilier s'engage à céder l'ensemble des logements constituant le projet aux seuls acquéreurs éligibles conformément aux dispositions du décret exécutif n°10-235 du 26 Chaoual 1431 correspondant au 05 octobre 2010, modifiée et complété , susvisé.

La liste des bénéficiaires des logements est transmise au promoteur immobilier par le directeur local chargé du logement après vérification des conditions d'éligibilité par la CNL.

II-6 SUIVI ET CONTROLE DU CHANTIER

Durant toute la durée du chantier, le promoteur immobilier est tenu de mettre à la disposition des services techniques habilités, toutes les informations à même de permettre le suivi et le contrôle du projet.

Dans ce cadre, il tiendra à leur disposition l'ensemble des cahiers de chantier, y compris le cahier du contrôle technique, les résultats d'essais, ainsi que les dossiers d'exécution.

En outre, le promoteur immobilier s'engage à adresser trimestriellement un rapport d'étape au directeur de wilaya chargé du logement et au fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI).

Ce rapport, qui doit parvenir avant la fin de la première décade du mois qui suit le trimestre auquel il se rapporte, portera sur l'état d'avancement du projet, les événements marquants intervenus ou à prévoir et les décisions à prendre éventuellement pour permettre la poursuite du projet dans de bonnes conditions.

II-7 RESPECT DES ENGAGEMENTS

Les prescriptions techniques du projet telles que découlant des présentes sont annexées au cahier des charges accompagnant l'acte de vente du terrain établi par l'administration des domaines, et en feront partie intégrante conformément aux dispositions

de l'arrêté interministériel du ………., fixant les conditions et les modalités de cession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinées à l'implantation des programmes de logements aidés par l'Etat.

Le Promoteur immobilier, signataire du présent engagement, certifie exactes toutes les informations y portées et s'engage à respecter l'ensemble des prescriptions et engagements y contenus.

Fait à :…………, le :…………..

Lu est approuvé, le Promoteur immobilier

[Nom, prénoms, qualités, signature légalisée et cachet]